

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-03-17

Proszę nie zaznaczać odpowiedzi na tym egzemplarzu - służy on jedynie do zapoznania się z treścią pytań i odpowiedzi.

Kod: 583938717

- Pyt 1 Źródłem finansowania nieruchomości jest kredyt, który jest zabezpieczony hipoteką. Wysokość jego uzależniona jest od:
- Odp. a zdolności kredytowej kredytobiorcy;
 Odp. b wieku kredytobiorcy;
 Odp. c wkładu własnego.
- Pyt 2 Urządzenia melioracji wodnych stanowią własność:
- Odp. a Skarbu Państwa w odniesieniu do urządzeń melioracji wodnych podstawowych;
 Odp. b właścicieli nieruchomości w odniesieniu do urządzeń melioracji wodnych szczegółowych;
 Odp. c Skarbu Państwa w odniesieniu do urządzeń melioracji wodnych szczegółowych wykonanych na koszt Skarbu Państwa.
- Pyt 3 Lasy stanowiące własność Skarbu Państwa mogą być:
- Odp. a w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe;
 Odp. b w trwałym zarządzie parków narodowych;
 Odp. c w wieczystym użytkowaniu na mocy odrębnych przepisów.
- Pyt 4 Linię brzegu ustala w drodze decyzji:
- Odp. a właściwy terenowy organ administracji morskiej – dla morskich wód wewnętrznych wraz z morskimi wodami wewnętrznymi Zatoki Gdańskiej oraz wód morza terytorialnego;
 Odp. b właściwy wojewoda dla wód granicznych oraz śródlądowych dróg wodnych;
 Odp. c właściwy starosta realizujący zadania z zakresu administracji rządowej – dla pozostałych wód.
- Pyt 5 Opis stanu technicznego budynku, stanowiącego część składową nieruchomości, powinien być dokonany:
- Odp. a tylko przy stosowaniu podejścia kosztowego;
 Odp. b tylko przy stosowaniu podejścia porównawczego;
 Odp. c zawsze, niezależnie od wybranego podejścia.
- Pyt 6 Czy można zbyć ułamkową część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu?
- Odp. a nie można w żadnym wypadku;
 Odp. b można zbyć, jeżeli taka będzie wola zbywcy i nabywcy;
 Odp. c można zbyć pod warunkiem uzyskania zgody zarządu spółdzielni na rozdrobnienie tego prawa.
- Pyt 7 Przy wycenie gruntów leśnych, przeznaczonych na cele leśne, stosując metodę wskaźników szacunkowych gruntów, uwzględnia się m.in. cechy:
- Odp. a położenie w stosunku do siedlisk i głównych dróg;
 Odp. b stopień degradacji siedliska leśnego;
 Odp. c masowe występowanie szkodników.
- Pyt 8 Płatwie stanowią element nośny więźby dachu drewnianego:
- Odp. a płatwiowo-kleszczowgo;
 Odp. b jętkowo-stołcowego;
 Odp. c wieszakowego.
- Pyt 9 W metodzie zysków podstawę do określenia wartości nieruchomości stanowi:
- Odp. a dochód z działalności prowadzonej na wycenianej nieruchomości;
 Odp. b dochód brutto właściciela pomniejszony o koszty zakupu materiałów;
 Odp. c dochód odpowiadający udziałowi właściciela nieruchomości w dochodach osiągniętych z działalności prowadzonej na nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny i na nieruchomościach podobnych.
- Pyt 10 Jakie wydatki składają się na koszty zarządu nieruchomością wspólną w budynkach wielolokalowych, w których nastąpiło wyodrębnienie własności lokali?
- Odp. a wydatki na rozbudowę budynku;
 Odp. b opłaty za antenę zbiorczą;
 Odp. c wydatki na ubezpieczenie poszczególnych lokali.
- Pyt 11 Dla określenia wartości rynkowej nieruchomości można zastosować podejście dochodowe:
- Odp. a jeżeli jest znana lub możliwa do ustalenia wysokość dochodu z czynszów i z innych dochodów z wycenianej nieruchomości oraz nieruchomości podobnych;
 Odp. b jeżeli znane są koszty uzyskania kredytu;
 Odp. c jeżeli nie można zastosować podejścia porównawczego.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-03-17

Proszę nie zaznaczać odpowiedzi na tym egzemplarzu - służy on jedynie do zapoznania się z treścią pytań i odpowiedzi.

Kod: 583938717

- Pyt 12 Przy określaniu wysokości kosztów likwidacji obiektu budowlanego nie uwzględnia się:
- Odp. a rodzaju konstrukcji obiektu;
Odp. b rodzaju użytych materiałów;
Odp. c jakości wykonanych robót budowlanych.
- Pyt 13 Zgodnie z prawem podatkowym, podatnik może od środków trwałych dokonywać odpisów amortyzacyjnych:
- Odp. a w równych ratach co miesiąc;
Odp. b w równych ratach co kwartał;
Odp. c jednorazowo na koniec roku podatkowego.
- Pyt 14 Które ceny uzyskane w przetargu mogą być przyjęte do wyceny podejściem porównawczym?
- Odp. a ceny sprzedaży nieruchomości, w których cena została rozłożona na raty;
Odp. b te, które nie odbiegają o więcej niż 20% od cen przeciętnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne;
Odp. c wszystkie, gdyż są to także ceny uzyskane na wolnym rynku.
- Pyt 15 Jednostkę rejestrową gruntów stanowią:
- Odp. a działki gruntów należące do tego samego właściciela, położone w jednym obrębie ewidencyjnym;
Odp. b działki gruntów należące do tego samego użytkownika wieczystego, położone w jednym obrębie ewidencyjnym;
Odp. c działki gruntów położone w jednej jednostce ewidencyjnej, należące do tego samego właściciela.
- Pyt 16 Pierśnica drzewa wynosi 30 cm. Opłata przy jego usunięciu wynosi 20 zł za 1 cm obwodu. Właściciel poniesie opłatę w wysokości:
- Odp. a 600 zł;
Odp. b 1884 zł;
Odp. c brak jest opłaty przy drzewach o takiej pierśnicy.
- Pyt 17 W świetle normy PN-ISO 9836 do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
- Odp. a schodów zewnętrznych;
Odp. b ramp zewnętrznych;
Odp. c daszków, markiz, występów.
- Pyt 18 Dla określenia wartości rynkowej nieruchomości w celu ustalenia odszkodowania za wywłaszczenie lub przejęcie z mocy prawa w związku z realizacją inwestycji drogowych, przyjmuje się dane transakcyjne z:
- Odp. a rynku lokalnego;
Odp. b rynku regionalnego;
Odp. c rynku krajowego.
- Pyt 19 W procedurach wyceny nieruchomości podejściem porównawczym, wagi cech rynkowych można ustalić na podstawie:
- Odp. a cen i cech nieruchomości będących przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości;
Odp. b wskaźników zmiany cen nieruchomości publikowanych przez GUS;
Odp. c analizy preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości.
- Pyt 20 Jakim podmiotom może przysługiwać prawo własności do nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości?
- Odp. a wyłącznie gminie;
Odp. b jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej;
Odp. c osobie fizycznej.
- Pyt 21 Podstawowe funkcje banków to:
- Odp. a funkcja emisyjna;
Odp. b funkcja depozytowa;
Odp. c funkcja deinflacyjna.
- Pyt 22 Według normy PN - ISO 9836 powierzchnię całkowitą kondygnacji budynku mierzy się:
- Odp. a na poziomie 1 m nad ziemią po obrysie zewnętrznym budynku;
Odp. b na poziomie posadzki po obrysie zewnętrznym budynku z uwzględnieniem tynków, okładzin;
Odp. c na poziomie posadzki po obrysie zewnętrznym z doliczeniem powierzchni balkonów.
- Pyt 23 Szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem prac geodezyjnych i kartograficznych podlegają naprawieniu na zasadach:
- Odp. a opisanych w prawie geodezyjnym i kartograficznym;
Odp. b prawa cywilnego;
Odp. c opisanych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-03-17

Proszę nie zaznaczać odpowiedzi na tym egzemplarzu - służy on jedynie do zapoznania się z treścią pytań i odpowiedzi.

Kod: 583938717

- Pyt 24 W jakiej formie następuje przekształcenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej w prawo własności tej nieruchomości?
- Odp. a z mocy prawa;
Odp. b na wniosek osoby uprawnionej;
Odp. c z mocy prawa, ale po złożeniu wniosku przez osobę uprawnioną.
- Pyt 25 Jeżeli wartość nieruchomości w wyniku zmiany planu miejscowego uległa zmniejszeniu, to właściciel tej nieruchomości zbywając ją w ciągu 5 lat od wejścia w życie uchwalenia lub zmiany planu, może żądać od gminy:
- Odp. a odszkodowania równego 30% obniżenia wartości, ustalonego na dzień zbycia nieruchomości;
Odp. b odszkodowania równego obniżeniu wartości, ustalonego na dzień zmiany planu;
Odp. c odszkodowania równego obniżeniu wartości, ustalonego na dzień zbycia nieruchomości.
- Pyt 26 Przy szacowaniu nieruchomości leśnej metodą wskaźników szacunkowych gruntów uwzględnić się m.in.:
- Odp. a szkodliwe oddziaływanie przemysłu na drzewostan;
Odp. b rodzaje gruntów przyległych;
Odp. c zagrożenie erozją.
- Pyt 27 W świetle przepisów techniczno-budowlanych kubatura pomieszczenia łazienki z wentylacją grawitacyjną przy doprowadzeniu centralnej ciepłej wody powinna wynosić co najmniej:
- Odp. a 8,00 m³;
Odp. b 6,5 m³;
Odp. c 5,5 m³.
- Pyt 28 Rynek nieruchomości cechuje między innymi:
- Odp. a doskonałość;
Odp. b mała elastyczność popytu i podaży;
Odp. c duża elastyczność popytu i podaży.
- Pyt 29 Grunt oznaczony w ewidencji gruntów symbolem N, o powierzchni 0,50 ha, w całości pokryty samosiewem olchy 30 letniej z krzewem kruszyny i runem leśnym, rzeczoznawca majątkowy traktuje jako:
- Odp. a nieużytek z uwzględnieniem drzew;
Odp. b grunt leśny z drzewostanem;
Odp. c nieruchomość gruntową.
- Pyt 30 Rzeczoznawcy majątkowi przekazują organom prowadzącym kataster nieruchomości wyciągi z wykonanych przez siebie operatów szacunkowych:
- Odp. a w przypadku sporządzenia każdego operatu szacunkowego, dotyczącego nieruchomości;
Odp. b w przypadku sporządzenia operatu szacunkowego określającego wartość przedmiotu wyceny na kwotę powyżej 1 miliona zł;
Odp. c wyłącznie w przypadku sporządzenia operatu szacunkowego dotyczącego nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa oraz własność jednostki samorządu terytorialnego, bez względu na wartość przedmiotu wyceny.
- Pyt 31 Nieruchomość podobna to nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na:
- Odp. a położenie;
Odp. b przeznaczenie;
Odp. c stan prawny.
- Pyt 32 Kiedy rzeczoznawca majątkowy nabywa prawo wykonywania zawodu?
- Odp. a w dniu zdania egzaminu państwowego;
Odp. b z dniem wpisu do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych;
Odp. c po 14 dniach od daty zdania części pisemnej i ustnej egzaminu państwowego.
- Pyt 33 Wysokość kosztów dodatkowych, występujących w podejściu kosztowym uzależniona jest od:
- Odp. a rodzaju obiektów i ich wyposażenia w instalację i urządzenia;
Odp. b okresu realizacji inwestycji;
Odp. c cen usług: projektowych, nadzoru inwestorskiego, geodezyjnych.
- Pyt 34 Podmiotami rynku nieruchomości są:
- Odp. a banki inwestycyjne;
Odp. b przedsiębiorcy (developerzy);
Odp. c osoby (fizyczne i prawne) reprezentujące podaż i popyt.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-03-17

Proszę nie zaznaczać odpowiedzi na tym egzemplarzu - służy on jedynie do zapoznania się z treścią pytań i odpowiedzi.

Kod: 583938717

Pyt 35 Nadleśniczy może samodzielnie sprzedawać grunty leśne i nieleśne jeżeli:

- Odp. a stanowią enklawę wśród gruntów innej formy własności, a ich powierzchnia nie przekracza 1 ha;
- Odp. b stwierdził ich nieprzydatność na potrzeby gospodarki leśnej, niezależnie od ich powierzchni;
- Odp. c ich powierzchnia nie przekracza 1 ha i stwierdził ich nieprzydatność na potrzeby gospodarki leśnej, niezależnie od ich położenia.

Pyt 36 W borach występują następujące typy siedliskowe:

- Odp. a bór suchy;
- Odp. b bór świeży;
- Odp. c bór bagienny.

Pyt 37 W świetle przepisów techniczno-budowlanych do kubatury brutto budynku nie zalicza się:

- Odp. a kubatury ław i stóp fundamentowych;
- Odp. b ramp i pochylni zewnętrznych;
- Odp. c loggii i podcieni.

Pyt 38 Pole powierzchni działki ewidencyjnej oblicza się na podstawie współrzędnych i określa się"

- Odp. a w arach z precyzją zapisu do 0,1;
- Odp. b w metrach kwadratowych z precyzją zapisu do 0,1;
- Odp. c w hektarach z precyzją zapisu do 0,0001.

Pyt 39 W jakim terminie gmina może wykonać prawo pierwokupu nieruchomości?

- Odp. a w ciągu 1 miesiąca od dnia otrzymania przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta zawiadomienia o treści umowy sprzedaży;
- Odp. b w ciągu 2 miesięcy od dnia otrzymania przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta zawiadomienia o treści umowy sprzedaży;
- Odp. c w ciągu 3 miesięcy od dnia otrzymania przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta zawiadomienia o treści umowy sprzedaży.

Pyt 40 W metodzie porównywania parami analiza rynku, na określonym wcześniej obszarze, powinna być oparta o analizę:

- Odp. a trzech nieruchomości przyjętych do porównań;
- Odp. b kilkunastu nieruchomości podobnych;
- Odp. c rynku nieruchomości adekwatnego do celu i sposobu wyceny.

Pyt 41 Dla celów ewidencji gruntów, grupa grunty rolne dzieli się na:

- Odp. a użytki rolne;
- Odp. b nieużytki;
- Odp. c grunty zadrzewione i zakrzewione oraz leśne.

Pyt 42 Do określenia wartości rynkowej nieruchomości dla ustalenia odszkodowania za wywłaszczenie lub przejęcie z mocy prawa w związku z realizacją inwestycji drogowych, można zastosować:

- Odp. a podejście porównawcze;
- Odp. b podejście dochodowe;
- Odp. c podejście mieszane.

Pyt 43 Jaką podstawową formę sprzedaży na własność lub oddawania w użytkowanie wieczyste, nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa i własność jednostek samorządu terytorialnego, wprowadziły przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami?

- Odp. a przetarg;
- Odp. b negocjacje z zachowaniem konkurencji;
- Odp. c uznaniowy wybór nabywcy.

Pyt 44 Grupa drzew rosnących na działce budowlanej:

- Odp. a podnosi wartość gruntu o sumę wartości drzew według wartości drewna na pniu;
- Odp. b obniża wartość gruntu o koszty związane z usunięciem drzew;
- Odp. c ewentualna korekta wartości gruntu z tytułu występowania drzew jest określana na podstawie wyników analizy rynku lub badania preferencji nabywców.

Pyt 45 Na czyj wniosek dokonuje się podziału na działki gruntu nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym?

- Odp. a podział jest dokonywany wyłącznie z urzędu;
- Odp. b podziału takich nieruchomości nie można w ogóle dokonać;
- Odp. c każdy może złożyć skutecznie wniosek o podział takich nieruchomości.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-03-17

Proszę nie zaznaczać odpowiedzi na tym egzemplarzu - służy on jedynie do zapoznania się z treścią pytań i odpowiedzi.

Kod: 583938717

- Pyt 46 Jaki okres czasu, w którym obdarowany odnosi korzyści, przyjmuje się jako podstawę do ustalenia podatku od spadków i darowizn, w przypadku świadczeń powtarzających się?
- Odp. a w przypadku ustanowienia świadczeń na czas określony przyjmuje się ten czas;
Odp. b w przypadku ustanowienia świadczeń na czas nieokreślony przyjmuje się 15 lat;
Odp. c w przypadku ustanowienia świadczeń na czas nieokreślony przyjmuje się 10 lat.
- Pyt 47 Oznaczenie betonu B-20 to:
- Odp. a dopuszczalna grubość w mm kruszywa użytego do betonu;
Odp. b charakterystyka wytrzymałości na ściskanie;
Odp. c czas w dniach, po którym beton uzyskuje min. 50% wytrzymałości.
- Pyt 48 Do wniosku o pozwolenie na rozbiórkę obiektu budowlanego należy dołączyć:
- Odp. a zgodę właściciela obiektu;
Odp. b szkic usytuowania obiektu budowlanego;
Odp. c opis zakresu i sposobu prowadzenia robót rozbiórkowych.
- Pyt 49 Właścicielowi nieruchomości przyległej do wód objętych powszechnym korzystaniem, za zapewnienie dostępu do wody w sposób umożliwiający korzystanie z tych wód, przysługuje odszkodowanie:
- Odp. a z budżetu powiatu;
Odp. b z budżetu gminy;
Odp. c od Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.
- Pyt 50 Danymi ewidencyjnymi dotyczącymi działki ewidencyjnej są:
- Odp. a numer rejestru zabytków;
Odp. b numeryczny opis granic działki;
Odp. c obciążenia działki na rzecz podmiotów publicznych.
- Pyt 51 Wysokość opłaty planistycznej ustala:
- Odp. a Rada Gminy w uchwale o mpzp;
Odp. b wojewoda;
Odp. c wójt, burmistrz albo prezydent miasta.
- Pyt 52 Właściciel gruntu, na którym wzniesiono budynek o wartości znacznie przekraczającej wartość zajętej na ten cel działki może, zgodnie z Kodeksem cywilnym żądać:
- Odp. a aby ten, kto wznosił budynek nabył od niego własność działki za odpowiednim wynagrodzeniem;
Odp. b przeniesienia własności budynku za wynagrodzeniem odpowiadającym jego wartości;
Odp. c przeniesienia własności budynku za wynagrodzeniem odpowiadającym kosztom dokonanych nakładów na jego budowę.
- Pyt 53 Czy właściwy organ może zbyć nieruchomość stanowiącą własność gminy w drodze bezprzetargowej?
- Odp. a nie może, ponieważ ustawodawca zapewnił szczególną ochronę nieruchomości stanowiących mienie publiczne;
Odp. b może w każdym przypadku, ale pod warunkiem, że rada gminy zwolni zbycie nieruchomości z obowiązku zastosowania procedury przetargowej;
Odp. c może, jeżeli nieruchomość ma stanowić wkład niepieniężny (aport) do spółki.
- Pyt 54 W metodzie porównywania parami, aktualizację cen stanowiących podstawę określenia wag i poprawek na datę wyceny, należy przeprowadzić:
- Odp. a dla wszystkich nieruchomości podobnych;
Odp. b tylko dla od 3 do 5 nieruchomości wykorzystanych w procedurze porównywania parami;
Odp. c z pominięciem wszystkich cen dotyczących zbycia nieruchomości w drodze przetargu.
- Pyt 55 Działkę zadrzewioną przeznaczoną pod zabudowę lotniskową wycenia się:
- Odp. a w podejściu porównawczym;
Odp. b jako sumę wartości gruntu i drzewostanu;
Odp. c należy wykorzystać metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej.
- Pyt 56 Do "powierzchni sprzedaży" w rozumieniu zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zalicza się:
- Odp. a część ogólnodostępną powierzchni obiektu handlowego, przeznaczoną do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów łącznie z powierzchnią usług, gastronomii i ekspozycji wystawowej;
Odp. b część ogólnodostępną powierzchni obiektu handlowego, przeznaczoną do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów bez powierzchni usług, gastronomii i ekspozycji wystawowej;
Odp. c część ogólnodostępną powierzchni obiektu handlowego, przeznaczoną do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów łącznie z powierzchnią ekspozycji wystawowej, ale bez powierzchni usług i gastronomii.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-03-17

Proszę nie zaznaczać odpowiedzi na tym egzemplarzu - służy on jedynie do zapoznania się z treścią pytań i odpowiedzi.

Kod: 583938717

- Pyt 57 Jaki będzie status prawny budynków wzniesionych przez użytkownika wieczystego, w przypadku rozwiązania tego prawa przed upływem okresu ustalonego w umowie o oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste?
- Odp. a pozostaną nadal własnością użytkownika wieczystego gruntu, gdyż stanowią odrębne od gruntu nieruchomości budynkowe;
Odp. b przejdą na własność właściciela gruntu za wynagrodzeniem wypłaconym dotychczasowemu użytkownikowi wieczystemu gruntu;
Odp. c nie są żadne zmiany, gdyż nie ma prawnej możliwości rozwiązania prawa użytkowania wieczystego gruntów przed upływem okresu ustalonego w umowie o oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste.
-
- Pyt 58 Cena rynkowa danego dobra:
- Odp. a zależy tylko od jego wartości użytkowej;
Odp. b jest kształtowana przez mechanizm podaży-popytu;
Odp. c stanowi pieniężne wyrażenie wartości wymiennej dobra.
-
- Pyt 59 Ustawowa należność za wyłączenie gruntu leśnego wynosi 600 m³ drewna. Cena drewna podana przez Prezesa GUS wynosi 200 zł/m³. Na rynku lokalnym podobne grunty uzyskują cenę 10 zł/m². Należność ustalona za wyłączenie 0,5 ha gruntu leśnego wyniesie:
- Odp. a 10000;
Odp. b 110000;
Odp. c 60000.
-
- Pyt 60 W świetle przepisów "Prawa budowlanego" dokumentację budowy stanowią m.in.:
- Odp. a pozwolenie na budowę wraz z załączonym projektem budowlanym;
Odp. b dziennik budowy, protokoły odbiorów częściowych;
Odp. c książka obmiarów.
-
- Pyt 61 Czy można dokonać podziału na działki gruntu nieruchomości przeznaczonych na inne cele niż rolne i leśne, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego?
- Odp. a nie można w żadnym przypadku;
Odp. b można w niektórych przypadkach;
Odp. c można bez żadnych ograniczeń.
-
- Pyt 62 Wartość gruntu leśnego nieruchomości pozostawionej poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej na potrzeby wynikające z ustawy o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami RP określa się:
- Odp. a jako wartość rynkową;
Odp. b stosując metodę wskaźników szacunkowych gruntów;
Odp. c w podejściu porównawczym, uwzględniając przeciętne ceny transakcyjne uzyskane za nieruchomości podobne.
-
- Pyt 63 Dla określenia wartości nieruchomości zabudowanej dla potrzeb aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego przyjmuje się ceny transakcyjne:
- Odp. a nieruchomości podobnych zabudowanych;
Odp. b nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności;
Odp. c nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego.
-
- Pyt 64 Suma wartości wszystkich transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości zawartych w skali roku (lub mniejszej jednostki czasu) w ramach przyjętego obszaru jednostki terytorialnej określa:
- Odp. a wielkość rynku nieruchomości;
Odp. b rodzaj rynku nieruchomości;
Odp. c potencjał rynku nieruchomości.
-
- Pyt 65 Dla celów ustalenia wysokości rekompensaty za nieruchomości pozostawione poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej, w przypadku braku cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne, w odniesieniu do budynków określa się wartość odtworzeniową tych budynków przy zastosowaniu:
- Odp. a wyłącznie techniki szczegółowej;
Odp. b wyłącznie techniki wskaźnikowej;
Odp. c średnich kosztów odtworzenia budynków lub ich zastąpienia, określonych na podstawie analizy własnej rzeczoznawcy majątkowego, uwzględniającej właściwe cenniki obiektów lub robót budowlanych.
-
- Pyt 66 Status lasu ochronnego w formie decyzji nadaje:
- Odp. a Minister Środowiska we wszystkich przypadkach;
Odp. b Minister Środowiska w odniesieniu do lasów stanowiących własność Skarbu Państwa;
Odp. c starosta w odniesieniu do lasów innych niż stanowiące własność Skarbu Państwa.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-03-17

Proszę nie zaznaczać odpowiedzi na tym egzemplarzu - służy on jedynie do zapoznania się z treścią pytań i odpowiedzi.

Kod: 583938717

- Pyt 67 W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy określa się między innymi:
- Odp. a kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
 - Odp. b obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - Odp. c obszary wymagające wyłączenia na lokalne cele publiczne.
- Pyt 68 Przy wycenie szkód spowodowanych budową infrastruktury podziemnej na trwałych użytkach zielonych należy uwzględnić:
- Odp. a warunki wilgotnościowo-glebowe;
 - Odp. b wielkość plonu;
 - Odp. c jakość porostu roślinnego.
- Pyt 69 W świetle przepisów techniczno-budowlanych antresola to:
- Odp. a górna część kondygnacji lub pomieszczenia znajdująca się nad przedzielającym je stropem pośrednim o powierzchni mniejszej od powierzchni tej kondygnacji lub pomieszczenia, niezamknięta przegrodami budowlanymi od strony wnętrza, z którego jest wydzielona;
 - Odp. b górna część kondygnacji lub pomieszczenia znajdująca się nad przedzielającym je stropem pośrednim o powierzchni mniejszej od powierzchni tej kondygnacji lub pomieszczenia, zamknięta przegrodami budowlanymi od strony wnętrza, z którego jest wydzielona;
 - Odp. c górna część kondygnacji lub pomieszczenia znajdująca się nad przedzielającym je stropem pośrednim o dowolnej powierzchni, zamknięta lub niezamknięta przegrodami budowlanymi od strony wnętrza, z którego jest wydzielona.
- Pyt 70 Stopa dyskontowa w podejściu dochodowym powinna uwzględniać:
- Odp. a stopę zwrotu wymaganą przez nabywców nieruchomości podobnych;
 - Odp. b ryzyko inwestowania w wycenianą nieruchomość;
 - Odp. c przewidywane zmiany w stanie prawnym nieruchomości.
- Pyt 71 Dla odczytania miąższości grubizny drzewostanu z tablic zasobności i przyrostu drzewostanów rzeczoznawca ustala:
- Odp. a gatunek drzewostanu;
 - Odp. b klasę bonitacji siedliska;
 - Odp. c wiek drzewostanu.
- Pyt 72 W celu określenia wartości nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków, przy stosowaniu podejścia porównawczego, uwzględnia się:
- Odp. a cechy materialne oraz możliwości rozwojowe nieruchomości, wynikające z ustaleń służby ochrony zabytków;
 - Odp. b dochody jakie można osiągnąć z nieruchomości oraz ograniczenia i koszty, jakie należy ponieść ze względu na objęcie nieruchomości ochroną konserwatorską;
 - Odp. c ceny transakcyjne nieruchomości podobnych, uzyskiwane na rynku lokalnym, krajowym lub zagranicznym.
- Pyt 73 Czy poszukiwanie złóż kopalin jest celem publicznym?
- Odp. a tak, gdyż kopaliny służą zaspokajaniu potrzeb społecznych;
 - Odp. b tak, ale tylko objętych własnością górniczą;
 - Odp. c nie jest, gdyż stanowi to działalność komercyjną.
- Pyt 74 Danymi ewidencyjnymi dotyczącymi lokalu są:
- Odp. a numer porządkowy lokalu w budynku;
 - Odp. b liczba izb wchodzących w skład lokalu;
 - Odp. c pole powierzchni pomieszczeń przynależnych do lokalu.
- Pyt 75 Wartość rynkową nieruchomości pozostawionej poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej określa się na podstawie nieruchomości podobnych, położonych na obszarze:
- Odp. a województw porównywalnych, określonych przez ustawę;
 - Odp. b województwa właściwego ze względu na miejsce zamieszkania osoby uprawnionej do rekompensaty za pozostawioną nieruchomość poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej;
 - Odp. c dowolnego województwa w Polsce, uznanego za porównywalne przez rzeczoznawcę majątkowego.
- Pyt 76 Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, przez określenie wartości nieruchomości należy rozumieć określenie wartości nieruchomości jako przedmiotu:
- Odp. a prawa użytkowania wieczystego;
 - Odp. b prawa własności;
 - Odp. c innych praw do nieruchomości niż własność.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-03-17

Proszę nie zaznaczać odpowiedzi na tym egzemplarzu - służy on jedynie do zapoznania się z treścią pytań i odpowiedzi.

Kod: 583938717

- Pyt 77 Przy określaniu wartości nieruchomości położonych na złożach kopalin, określa się wartość nieruchomości z uwzględnieniem wartości złoża, gdy złożo:
- Odp. a stanowi własność Skarbu Państwa;
Odp. b nie stanowi części składowej nieruchomości;
Odp. c stanowi część składową nieruchomości.
- Pyt 78 Określając koszt obiektu budowlanego według metody kosztów zastąpienia:
- Odp. a uwzględnia się zużycie techniczne;
Odp. b uwzględnia się tylko zużycie funkcjonalne;
Odp. c nie uwzględnia się zużycia.
- Pyt 79 O dokonanych zmianach w danych ewidencyjnych zawiadamia się:
- Odp. a osoby, na których wniosek zmiana została wprowadzona;
Odp. b organy podatkowe - w wypadku zmian mających znaczenie dla wymiaru podatku od nieruchomości;
Odp. c sąsiadów nieruchomości, na której następuje zmiana.
- Pyt 80 W umowie o dożywocie:
- Odp. a nabywca zobowiązuje się zapewnić zbywcy dożywnie utrzymanie w zamian za przeniesienie własności nieruchomości;
Odp. b następuje przeniesienie własności z jednoczesnym obciążeniem nieruchomości prawem dożywocia;
Odp. c można postanowić, że prawo dożywocia może być przeniesione przez zbywcę nieruchomości na rzecz osoby bliskiej.
- Pyt 81 Działa ewidencyjna jest wyróżniana przez numer, który ma postać:
- Odp. a ułamka dziesiętnego;
Odp. b ułamka zwykłego;
Odp. c liczby naturalnej.
- Pyt 82 Zgodnie z ustawą o własności lokali na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się:
- Odp. a wydatki na remonty i bieżącą konserwację;
Odp. b opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej;
Odp. c opłaty za antenę zbiorczą i wydatki na utrzymanie porządku i czystości.
- Pyt 83 Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany wykonywać czynności szacowania nieruchomości:
- Odp. a z należyłą starannością ogólnie wymaganą przez prawo cywilne;
Odp. b kierując się zasadą ochrony interesu osób, na których rzecz wykonuje te czynności;
Odp. c ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności.
- Pyt 84 Określając koszt obiektu według metody kosztów zastąpienia uwzględnia się:
- Odp. a zużycie techniczne (fizyczne);
Odp. b zużycie architektoniczne;
Odp. c zużycie środowiskowe.
- Pyt 85 Treść mapy ewidencyjnej (katastralnej) stanowią następujące elementy:
- Odp. a granice działek;
Odp. b kontury budynków;
Odp. c rzeźba terenu.
- Pyt 86 Kto może być członkiem spółdzielni mieszkaniowej?
- Odp. a osoba fizyczna i osoba prawna z ograniczeniami wynikającymi ze statutu spółdzielni;
Odp. b wyłącznie osoba fizyczna o pełnej zdolności do czynności prawnych;
Odp. c osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej.
- Pyt 87 W rachunkowości elementem ceny sprzedaży netto składnika aktywów jest:
- Odp. a cena sprzedaży powiększona o podatek VAT wtedy, gdy podatek ten nie może być odliczony przez kupującego;
Odp. b cena sprzedaży bez podatku VAT;
Odp. c cena sprzedaży pomniejszona o koszty związane z przygotowaniem składnika do sprzedaży.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-03-17

Proszę nie zaznaczać odpowiedzi na tym egzemplarzu - służy on jedynie do zapoznania się z treścią pytań i odpowiedzi.

Kod: 583938717

Pyt 88 Czy w przypadku wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego podziałem nieruchomości dokonany z urzędu, właściwy organ może ustalić dla właściciela tej nieruchomości opłatę adiacencką?

- Odp. a może, gdyż wystarczającym warunkiem jest wzrost wartości nieruchomości;
- Odp. b może, jeżeli rada gminy tak postanowi;
- Odp. c nie może w żadnym wypadku.

Pyt 89 Jeżeli śródlądowa woda powierzchniowa płynąca lub wody morza terytorialnego albo morskie wody wewnętrzne zajmą trwale, w sposób naturalny, grunt niestanowiący własności właściciela wody, to:

- Odp. a grunt ten nie zmienia właściciela;
- Odp. b grunt ten staje się własnością właściciela wody;
- Odp. c grunt ten może stać się własnością właściciela wody na wniosek.

Pyt 90 Decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym lub wojewódzkim wydaje:

- Odp. a marszałek województwa;
- Odp. b wojewoda;
- Odp. c wójt, burmistrz albo prezydent miasta w uzgodnieniu z marszałkiem województwa.

Nr pytania	a	b	c	Nr pytania	a	b	c
1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	51	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	52	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	53	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	54	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	55	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	56	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	57	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	58	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
9	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	59	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	60	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
11	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	61	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	62	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	63	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	64	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	65	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
16	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	66	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
17	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	67	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	68	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
19	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	69	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
20	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	70	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
21	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	71	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
22	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	72	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
23	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	73	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
24	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	74	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
25	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	75	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
26	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	76	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
27	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	77	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
28	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	78	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
29	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	79	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
30	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	80	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
31	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	81	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
32	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	82	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
33	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	83	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
34	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	84	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
35	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	85	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
36	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	86	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
37	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	87	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
38	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	88	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
39	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	89	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
40	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	90	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
41	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
42	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
43	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
44	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
45	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
46	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
47	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
48	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
49	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
50	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				